

湖南省住房和城乡建设厅

湖南省住房和城乡建设厅

关于在城镇老旧小区改造中充分发挥基层组织 和居民群众积极性的通知

各市州住房城乡建设局、长沙市城市人居环境局：

城镇老旧小区改造是惠及广大人民群众的重大民生工程。为充分发挥基层组织和居民群众的积极性、主动性和创造性，确保把好事办好、把实事办实，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好，根据省委省政府的工作要求，现就有关事项通知如下：

一、建立健全工作机制

在城镇老旧小区改造的全过程广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，构建党委领导、政府统筹、部门协同、街道（镇）牵头、社区（村）负责、居民参与的工作机制。明确各有关部门、单位和街道（镇）、社区（村）职责分工，制定工作规则、责任清单和议事规程，形成工作合力。推进老旧小区改造方式由政府大包大揽向问需于民、问计于民、问效于民、协商共建转变。坚持“群众事、群众办”，推动决策共谋、方案共定、项目共管、资金共筹、效果共评、成果共享，强化居民群众的主人翁地位，变“要我改”

为“我要改”。

（一）改造前决策共谋、方案共定。坚持“改不改、改什么、怎么改”共同决策。改造实施前，在全面开展现状调查的基础上，就拆除违建、拆除围墙、加装电梯等改造需求、出资意愿、后期物业管理方式、让渡小区公共利益、管线同步改造等，征求居民、管线单位、原产权单位、闲置低效资产所有人、社会资本方意见。居民应承诺自行拆除违章建筑，支持小区物业长效管理，引导居民自愿缴纳物业费，补缴或使用住宅专项维修基金；具备加装电梯条件且同意筹资加装的，优先纳入改造计划。城镇老旧小区改造计划申请、改造内容清单、改造实施方案应由街道（镇）或社区（村）通过现场公示、线上征询、召开会议等方式，征得达到规定人数要求的居民同意。居民意见及其证明材料是编制改造方案的依据之一，各地应在改造方案编制和审批中予以把关。

（二）改造中项目共管、资金共筹。街道（镇）或社区（村）引导小区居民参与老旧小区改造过程监督，支持协助建设单位、施工单位维护改造秩序，防止阻工、揽工及索拿卡要行为，营造良好的施工环境，验收时邀请居民代表参加，并签署验收意见。坚持“谁受益、谁出资”的原则，由政府、产权单位、管线单位、社会力量、居民合理共同承担改造资金。各地要合理确定参与改造各方的出资范围、出资标准。涉及居民出资的，要在与居民共同商议的基础上，合理制定居民出资方案，明确可选择出资的改造内容，设定出资标准、出资方式和出资时限，签订出资协议。

居民出资部分可通过直接出资、提取个人住房公积金、使用（补建、续筹）住宅专项维修基金、让渡小区公共收益、捐资捐物、投工投劳等方式实现。

（三）改造后效果共评、成果共享。建立居民评议制度，在小区改造完成后，由街道（镇）或社区（村）组织开展群众满意度调查，并在吸纳居民合理意见的基础上进一步完善。改造完成后的小区运营维护方式，由居民共同商定，结合小区实际，合理确定小区物业管理模式和收费标准，积极推行专业化物业管理。暂不具备实施专业化物业管理条件的，可实行社区（村）代管或居民自治，探索推进“小区党组织+居民议事会+自助物业”模式。

二、充分发挥各方主体作用

（一）发挥基层党建的引领作用。落实《关于加强城市居民小区党建工作的指导意见（试行）》（湘组〔2019〕105号）的要求，在老旧小区改造中，坚持党建引领，推动“支部建在小区”，构建以基层党组织为领导，党员居民、业主委员会（居民代表）、业主监督委员会、物业服务企业、其他社区组织等多方参与的老旧小区改造党建工作新格局，健全“街道党工委-社区党总支（党支部）-小区（网格）党支部-楼栋党小组”四级组织架构。鼓励街道（镇）、社区（村）向小区派出党建专干（党建指导员），指导小区党建工作。小区党组织发挥政治引领作用，参与重大事项商议、矛盾纠纷调解、社区管理服务等。加强对业主委员会的党建引领和物业服务企业党建工作，推行社区（村）党组织与小区业

委会、物业公司人员“双向进入、交叉任职”。实行在职党员社区报到制度，充分发挥党员先锋模范作用。配优配强社区工作者队伍，让党旗在老旧小区改造项目上高高飘扬。

（二）发挥街道办事处（镇政府）的牵头作用。各地要结合实际，推进建立老旧小区改造政务服务责任体系，明确县级部门与街道（镇）、社区（村）的职责分工，压实各方责任。街道办事处（镇政府）牵头落实与老旧小区改造有关的基层治理制度，包括信息公开制度、居民意见征询制度、议事协调会议制度、居民监督制度、居民评议制度等。加强对社区（村）的指导，组织小区改造志愿者开展情况调查和居民意见征集，组织各方协商，协调处理老旧小区改造过程中的矛盾纠纷。

（三）发挥社区（村）委员会的组织协调作用。增强社区服务能力，最大程度方便群众，由“居民跑腿”转变为“上门服务”。充分发挥社区（村）党组织的战斗堡垒作用，在街道办事处（镇政府）的指导下，具体负责组织各方召开老旧小区改造议事协调会议，开展改造前意见征询、改造中问题协商、改造后共同评价。充分发挥双向沟通作用，既统筹协调业主委员会、物业服务企业、志愿者等，做好面向群众的政策宣传、调查摸底、意见征询、拆除违建等工作；又主动了解居民改造诉求、项目监督意见，积极化解矛盾纠纷，及时向街道（镇）、县市区有关部门反映情况。

（四）发挥小区自治组织的纽带作用。以老旧小区改造为契机，推动居民自治组织建设。原则上，小区改造前，对有条件成

立业主大会的老旧小区，街道办事处（镇政府）组织成立业主大会，选举业主委员会，暂不能成立的，应按要求明确业主作为代表。业委会（居民代表）应及时了解、反映小区居民关于小区改造工作的意见建议；积极调解业主间关于小区改造活动的纠纷；代表小区居民提出改造申请并参加验收。加强小区改造志愿者队伍建设，选择热心人士、有威望的长者、能人、老干部、党员等成立居民议事会，参与小区拆除违建、拆除围墙、加装电梯、确定物业管理方式、出资方案等方面的协商，及时协调化解矛盾。

三、强化保障措施

（一）加强组织领导。各地住房城乡建设部门要向当地党委、政府汇报，争取支持，建立跨部门、跨层级的联动工作机制，搭建“互联网+共建共治共享”沟通议事平台；发挥牵头部门作用，切实担负统筹协调和督促指导责任，做好政策宣传、信息公开、项目监管等工作；要将发挥基层组织和居民群众的积极性作为推进老旧小区改造工作的重要内容，建立相应的工作机制，督促各方履行主体责任，确保各项工作落实落细。

（二）加强示范引领。省级示范项目要将发挥基层组织和居民群众的积极性作为示范的重点内容，探索体制机制和方式方法。各市州选取3-5个老旧小区改造项目开展试点，及时总结提炼，形成可复制可推广的经验。我厅将编辑形成案例集，在全省推广实施。

（三）强化激励考核。各地要加强对老旧小区改造中落实发

挥基层组织和居民群众积极性相关工作的指导检查。推进将小区党建工作情况纳入基层党建工作年度述职评议内容，纳入县市区对街道绩效考核体系，将在职党员到社区、小区开展老旧小区改造志愿者服务等情况纳入党员民主评议范畴。对工作突出、成效显著的街道（镇）、社区（村），在评先评优、政策扶持、资金支持、项目试点等方面给予倾斜，优先将其参与的项目纳入年度改造计划。2021年起，我厅将从工作覆盖面、居民参与度、群众满意度等方面，对各地工作开展情况进行评价，评价结果纳入老旧小区工作年度绩效评价内容。

（四）深入宣传推广。各地要加大对部门、街道（镇）、社区（村）干部和工作人员的培训，切实提高广大干部的业务水平。大力宣传基层干部、党员、志愿者的典型事迹，形成居民群众广泛参与、共同推进的浓厚氛围。

